



APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

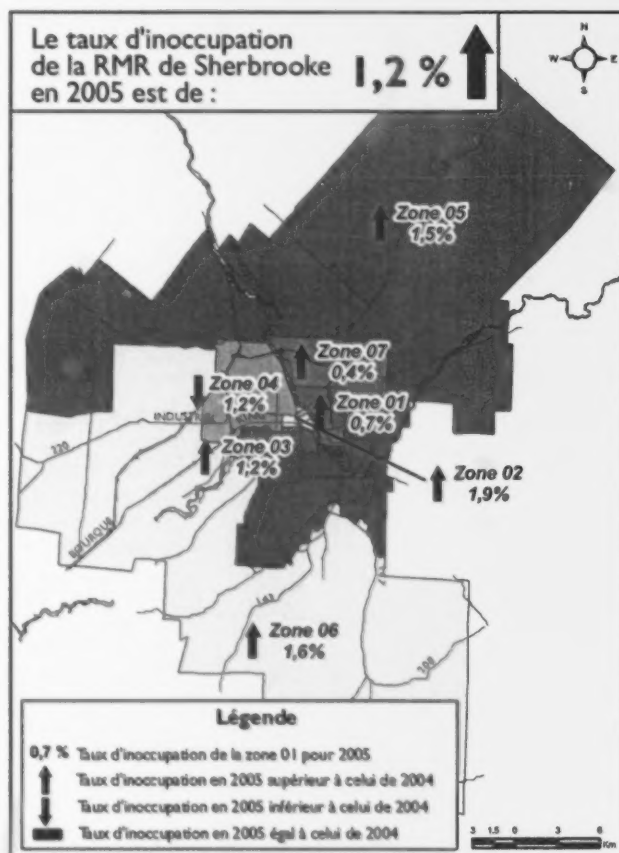
RMR DE SHERBROOKE

OCTOBRE 2005

UN AUTRE PAS VERS UN MARCHÉ MOINS SERRÉ

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, le taux d'inoccupation s'est redressé légèrement pour une deuxième année consécutive. Cette nouvelle hausse confirme la tendance graduelle vers une plus grande fluidité du marché locatif. Entre 2003 et 2004, le taux d'inoccupation est passé de 0,7 % à 0,9 %, pour ensuite s'établir à 1,2 %, en 2005.

Le nombre de logements inoccupés, qui s'élevait à 228 il y a un an, atteint maintenant le chiffre de 296, sur un stock de 25 665 appartements situés dans



SOMMAIRE

Analyse

- 1 Un autre pas vers un marché moins serré
- 2 La progression des loyers se rapproche plus de l'inflation
- 2 Le surplus de logements dispendieux se résorbe
- 3 Pas de différence majeure en ce qui concerne les zones de marché
- 4 La tendance est à la détente dans les RMR du Québec
- 4 Plusieurs facteurs ont contribué à l'acroissement du taux d'inoccupation
- 5 La remontée par petits pas se poursuivra en 2006
- 5 À court terme, les mouvements de locataires devraient être moins importants que l'an dernier
- 6-7 Délimitation des zones

8-12 TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Unvers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

13 Méthodologie

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

des immeubles d'initiative privée de trois logements et plus. Le marché demeure donc serré, et il sera encore relativement difficile de dénicher un logement. À court terme, les locataires en quête d'un logement ne sentiront à peu près pas les effets de l'accroissement des unités inoccupées, et les comportements de prudence qu'ils ont adoptés au cours des dernières années (ne pas laisser son logement avant d'en avoir trouvé un autre, par exemple) seront toujours de mise.

Encore une fois, l'immigration a été le moteur de la nouvelle demande de logements locatifs observée entre les deux dernières enquêtes. Mis à part ce facteur stimulant la demande, les variables déterminantes sur le marché

locatif ont toutes évolué de façon à exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation en 2005. L'offre de nouveaux logements est demeurée élevée, même si elle marquait un recul par rapport aux douze mois précédents. De plus, cette augmentation appréciable de l'offre est survenue alors que la demande locative fléchissait sous l'impulsion d'un marché du travail moins favorable aux locataires et d'un mouvement d'accession à la propriété qui demeurait fort. Ces derniers facteurs ont contrecarré la poussée à la hausse exercée sur la demande par suite de l'accroissement de l'immigration. Le taux d'inoccupation s'est donc relevé légèrement.

La progression des loyers se rapproche plus de l'inflation

Dans un marché aussi serré, il est naturel d'assister à une progression rapide des loyers. L'an dernier par exemple, le prix moyen des logements de deux chambres à coucher avait augmenté de 5 % par rapport à celui enregistré l'année précédente. Pour 2005, cependant, la hausse se limite à 2 %. On utilise souvent les logements de cette taille pour donner une idée de la tendance générale sur le marché. Comme le stock résidentiel compte de nombreux logements de ce type, la progression des loyers affichés est

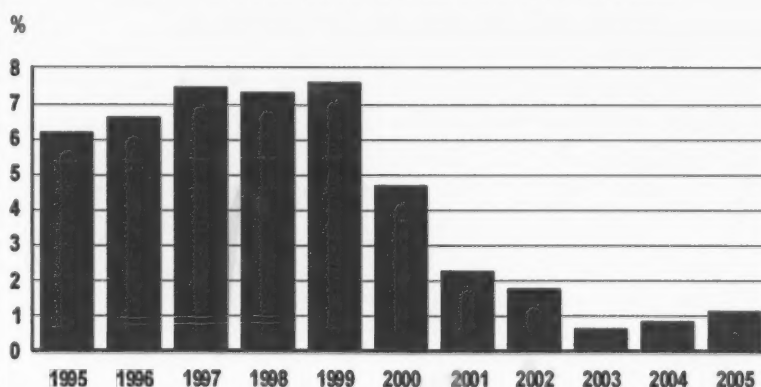
moins biaisée par la venue de nouvelles unités, souvent très chères par rapport aux appartements existants. De septembre 2004 à juin 2005, période où sont annoncées la plupart des augmentations de loyer, le taux d'inflation moyen a été de 2,25 %. La hausse des loyers se rapprochait donc du niveau d'inflation.

C'est le loyer des appartements d'une chambre à coucher qui a le plus augmenté, soit de 3,8 %. L'an dernier, ces logements se retrouvaient en queue de liste, avec une modeste progression de 1,8 %. Puisque les hausses varient de 2,0 % à 3,8 % cette année, selon le type de logement, contre un accroissement de 1,8 % à 5,1 %, l'an dernier, on note donc un relâchement des augmentations demandées.

Le surplus de logements dispendieux se résorbe

L'an dernier, les unités inoccupées s'étaient accumulées dans les immeubles récents et dans le créneau des logements dispendieux (plus de 700 \$ par mois) en raison de la vigueur de la production d'appartements locatifs et de la demande restreinte d'habitations de plus haut de gamme. Le ralentissement du rythme d'arrivée des nouvelles unités, jumelé au mouvement des locataires entre les

Un autre pas vers un marché moins serré Taux d'inoccupation, RMR de Sherbrooke



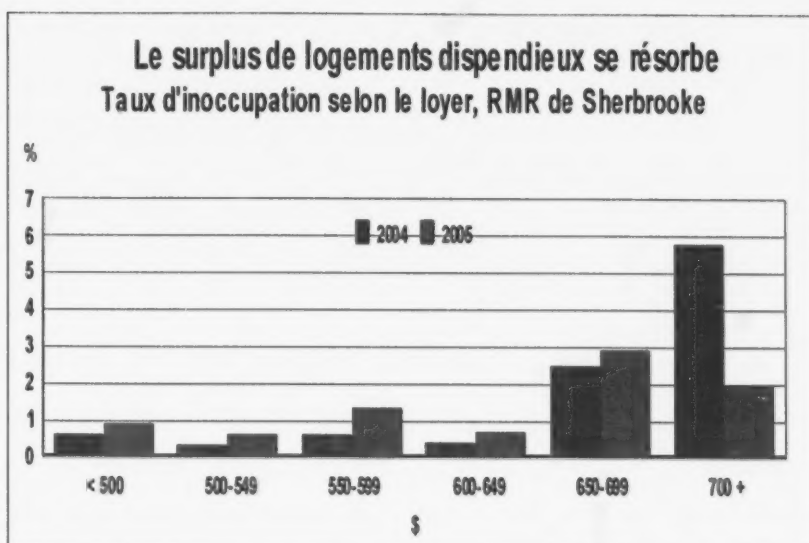
différentes gammes de loyers, a permis un écoulement rapide du surplus d'unités.

Ainsi, le taux d'inoccupation des appartements de 700 \$ et plus est passé de 5,8 %, en 2004, à 2,0 %, cette année. Au cours de la même période, le pourcentage de logements vacants est descendu de 4,1 % à 2,5 % dans les immeubles récents, construits en l'an 2000 ou après. Pour habiter un appartement de deux chambres à coucher situé dans ces immeubles récents, il faut payer en moyenne 160 \$ de plus que le loyer du marché, ce qui représente un montant annuel de près de 2 000 \$.

Les appartements se font rares dans la région de Sherbrooke, peu importe leur type. Un pourcentage plus grand de studios sont cependant inoccupés : 1,8 % contre 1,0 % à 1,1 % pour les autres types d'appartements.

De la même façon, les immeubles locatifs affichent tous une bonne performance locative, même si le taux d'inoccupation est légèrement supérieur dans ceux de 50 à 99 logements (2,5 %) ainsi que dans ceux de 100 unités et plus (2,1 %). Pour les autres tailles d'immeubles, le pourcentage de logements inoccupés ne dépasse pas 1,2 %. Les appartements situés dans les ensembles d'habitation de 50 à 99 unités se louent en général 80 \$ et 40 \$ de plus par mois, s'il y a respectivement deux ou trois chambres à coucher. Ces montants constituent la prime minimale qu'il faut payer pour habiter un ensemble de grande taille, car la comparaison a été faite avec les logements situés dans les immeubles de 3 à 5 unités, qui est la deuxième catégorie d'immeubles la plus chère¹.

Ce n'est que depuis 2001, alors que les logements inoccupés se sont fait rares, que la performance locative des immeubles de grande taille (50 logements et plus) est devenue



inférieure à celle des immeubles de taille moyenne (6 à 49 logements). Ce résultat peut être en partie attribuable au fait que les gestionnaires d'immeubles locatifs sont mieux outillés que les propriétaires indépendants pour faire face aux périodes de location ardues. Les immeubles de grande taille sont habituellement gérés par des gestionnaires, mais cette proportion baisse en fonction de la taille de l'immeuble. Cet avantage comparatif diminuerait sur un marché locatif serré.

Pas de différence majeure en ce qui concerne les zones de marché

Dans les différents quartiers de la RMR de Sherbrooke, le taux d'inoccupation varie d'un minimum de 0,4 % à un maximum de 1,9 %. On constate donc que le marché est serré partout, bien qu'à des degrés divers.

C'est le quartier Centre qui affiche le taux d'inoccupation le plus élevé, en hausse de près d'un point de pourcentage. Depuis toujours, à Sherbrooke, ce quartier est l'un des premiers à voir son surplus de logements inoccupés s'accroître quand le marché se détend. On y trouve

plusieurs habitations détériorées par le temps et une grande mixité d'usages : résidentiel, commercial et industriel. Pour vivre dans le quartier Centre, il faut donc être plus réceptif à la pollution sonore et ne pas se sentir insécurisé par la cohabitation avec les bars et les organismes d'aide aux démunis. C'est entre autre pourquoi la clientèle y est plus mobile.

L'ancienne ville de Rock Forest arrive au deuxième rang (1,6 %) parmi les quartiers où le taux d'inoccupation est le plus élevé. C'est également la zone qui a connu la plus forte augmentation de son taux d'inoccupation. Le niveau élevé des loyers dans ce quartier a peut-être nui à sa performance locative, surtout dans le cas des logements de deux chambres à coucher. À Rock Forest, un tel logement se loue en moyenne 561 \$ contre 505 \$, pour la RMR dans son ensemble, et le même montant que dans le quartier Nord, plus central, qui possède la réputation d'être le quartier chic de Sherbrooke. Le niveau plus élevé des loyers a également une incidence négative sur la performance locative, dans un secteur où les maisons poussent comme des champignons. Au cours des dernières années, cependant, le marché locatif de

¹ Les loyers demandés dans les immeubles de 100 unités et plus ne peuvent être dévoilés en raison de leur fiabilité réduite.

Rock Forest a réussi à bien tirer son épingle du jeu malgré ses loyers élevés.

Autre particularité intéressante, le taux d'inoccupation des studios atteint 4 % dans la zone Ascot/Lennoxville. Avec un loyer moyen de 334 \$ par mois, ces appartements semblent moins populaires auprès d'une population comptant une forte proportion d'étudiants et de ménages défavorisés. Cependant, les étudiants gagnent en effet à se regrouper pour diminuer leurs frais de logement. Ainsi, trois étudiants qui louent un appartement de trois chambres à coucher paieront chacun 200 \$ par mois pour se loger, comparativement à 334 \$ s'ils optent chacun pour un studio. Selon ces résultats, troquer l'intimité pour la collégialité se traduirait par une économie de 1 560 \$ par an.

La tendance est à la détente dans les RMR du Québec

La tendance est à la détente sur le marché locatif dans presque toutes les RMR du Québec. Tant à Montréal (2,0 %) qu'à Québec (1,4 %), à Gatineau (3,1 %) et à Trois-Rivières (1,5 %), les taux d'inoccupation étaient plus élevés en 2005 qu'en 2004. Encore cette année, c'est Sherbrooke qui présente le plus faible taux d'inoccupation parmi les RMR du Québec. Dans la région de Saguenay, le nombre de logements inoccupés a diminué. Le surplus de logements est toujours important puisque le taux d'inoccupation atteint 4,5 %. Le taux d'inoccupation moyen au Québec se situe à 2 %.

Plusieurs facteurs ont contribué à l'accroissement du taux d'inoccupation

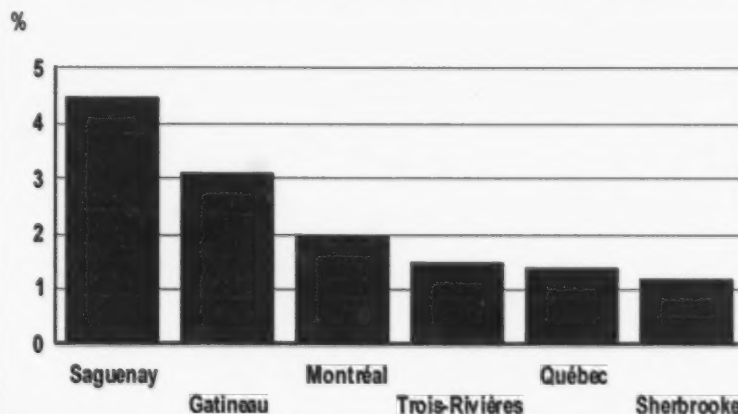
Mise à part la migration, les variables déterminantes sur le marché locatif ont toutes évolué de façon à exercer une pression à la hausse sur le taux

d'inoccupation en 2005. Premièrement, comparativement à la même période douze mois plus tôt, l'offre de nouveaux logements mis sur le marché entre juillet 2004 et juin 2005², est demeurée élevée, même si elle marquait un recul par rapport aux douze mois précédents (411 unités contre 548). Deuxièmement, cette hausse appréciable de l'offre est survenue alors que la demande de logements locatifs fléchissait sous l'impulsion d'un marché du travail moins favorable aux locataires et d'un mouvement d'accession à la propriété qui demeurait fort. Dans la RMR de Sherbrooke, les mises en chantier de maisons en propriété absolue demeurent fermes et n'ont pas fléchi entre les deux enquêtes. Par contre, le marché du travail a montré des signes de faiblesse pour les 15-24 ans et les 25-44 ans, deux groupes d'où provient une grande part des locataires qui font partie de la population active. Pour eux, l'emploi à temps plein est à la baisse depuis le troisième trimestre de 2004. Ce phénomène a aussi entraîné une réduction de la migration interprovinciale et intraprovinciale nette.

Au cours de cette période, l'emploi s'est maintenu au beau fixe pour les travailleurs plus âgés, soit ceux de 45 à 64 ans, ce qui a contribué à soutenir la demande de maisons plus luxueuses et, dans une certaine mesure, de copropriétés. Rien encore pour stimuler la demande de logements locatifs.

En 2003-2004, la migration interprovinciale et intraprovinciale est redevenue négative pour la RMR de Sherbrooke, après deux années où elle fut positive. L'immigration s'est par contre raffermie et elle est passée de 976 à 1 425 personnes. L'arrivée de migrants internationaux stimule plus fortement la demande de logements locatifs que la venue de Canadiens ou de Québécois dans la région. Dans le premier cas, les nouveaux arrivants se retrouvent presque toujours sur le marché locatif. Dans le second cas, quand il s'agit de familles qui changent de région pour le travail, il arrive souvent que celles-ci optent directement pour l'achat d'une maison, sans passer par le marché locatif. De plus, les mouvements migratoires entre les deux enquêtes ont contribué à soutenir la demande de logements locatifs et, certainement, à réduire la progression du taux d'inoccupation.

Sherbrooke demeure le marché le plus serré Taux d'inoccupation en 2005, RMR du Québec



² Pour être inclus dans l'enquête de 2005 sur les logements locatifs, un immeuble neuf devait être achevé avant la fin du mois de juin 2005.

La remontée par petits pas se poursuivra en 2006

La baisse des mises en chantier d'unités locatives observée cette année se traduira par un niveau d'achèvement de nouvelles unités beaucoup moins élevé pour l'enquête de 2006 que pour celle de 2005. Pour les neuf premiers mois de l'année, 208 mises en chantier d'unités locatives ont été dénombrées, contre 441 pour la même période l'an dernier. Déjà, cette réduction de près du double de la production empêchera toute hausse marquée du taux d'inoccupation.

La demande de logements locatifs fléchira légèrement d'ici la prochaine enquête. Tout d'abord, il est fort probable que l'immigration diminue, puisque la région accueille généralement 1 000 personnes en provenance de l'étranger et non 1 400, comme ce fut le cas en 2003-2004³. En outre, rien n'indique que la situation sur le marché du travail s'améliorera pour les plus jeunes. Un léger ralentissement de l'accession à la propriété soutiendra cependant la demande de logements locatifs, mais sans atténuer totalement l'effet négatif des autres facteurs.

Tous ces facteurs combinés feront en sorte que le taux d'inoccupation poursuivra sa lente remontée pour s'établir à 1,4 %, en octobre 2006. C'est donc encore à petits pas qu'on s'éloignera de la période de pénurie d'unités locatives inoccupées sur le marché sherbrookoise. Le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher augmentera de 10 \$ par mois, pour se fixer à 515 \$. Cette

progression sera légèrement inférieure à 2 %.

À court terme, les mouvements de locataires devraient être moins importants que l'an dernier

D'après les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée en octobre, 1,4 % des unités locatives étaient disponibles sur le marché de Sherbrooke. Le taux de disponibilité dépasse le taux d'inoccupation de 0,3 point de pourcentage. Il tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués. Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés.

Les données sur la disponibilité semblent indiquer qu'encore moins de locataires que l'an dernier vont bouger à court terme, soit pour se trouver un autre logement, soit pour accéder à la propriété. Ce mouvement, qui touche moins de 80 locataires cette année, en concernait environ le double en 2004, ce qui demeurerait toutefois faible. Les locataires de la région continueront de suivre le mot d'ordre lancé par plusieurs intervenants, soit d'être prudents avant de laisser leur logement parce qu'il est difficile d'en dénicher un de vacant. Les locataires semblent avoir bien intégré ce comportement : la mobilité minimale devient signe de prudence. Il faut dire de plus que le relâchement du marché locatif se fait à une vitesse à peine perceptible pour les locataires, le surplus de logements

inoccupés n'augmentant qu'au compte-gouttes.

Si l'on se fie à l'indicateur de disponibilité, ce sont les propriétaires de Rock Forest et du quartier Centre qui doivent s'attendre au roulement le plus important de leur clientèle, car c'est là que le taux de disponibilité culmine à 2 % et à 1,9 %, respectivement.

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de Sherbrooke, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

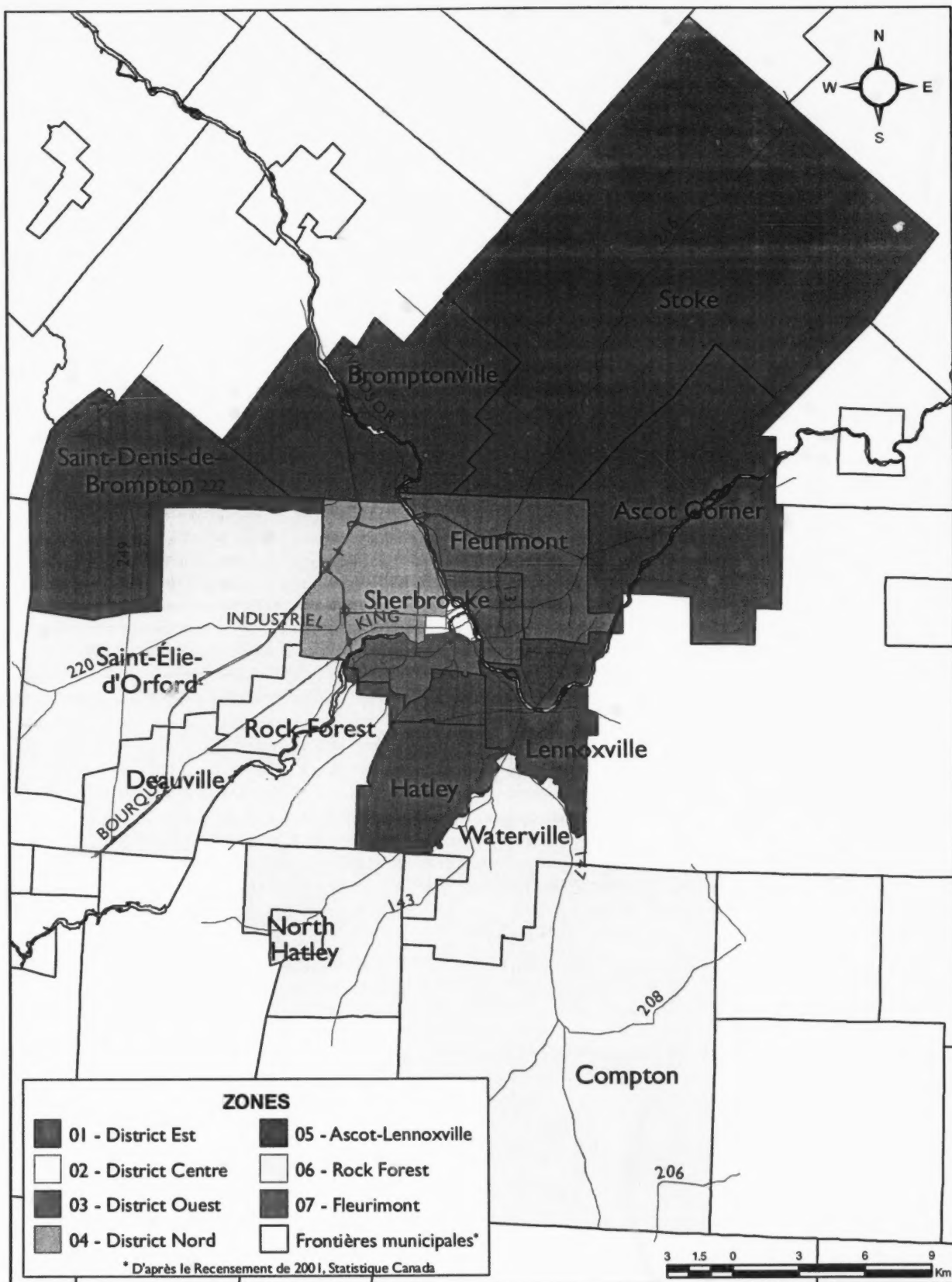
1 866 855-5711

ou par

courrier électronique :

cam_qc@schl.ca

³ L'immigration en région est difficile à prévoir, car elle dépend de facteurs plus larges que la bonne santé du marché du travail. Elle survient parfois à la suite de changements dans l'application des politiques, aux fins de réunification des familles, etc.



DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE SHERBROOKE	
Zone 1	District Est – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	District Centre – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvédère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	District Ouest – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	District Nord – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
Zones 1-4	Ancienne ville de Sherbrooke
Zone 5	Canton d'Ascot et ville de Lennoxville – comprend également Ascot Corner, Bromptonville, le canton de Brompton et Saint-Denis-de-Brompton.
Zone 6	Rock Forest – comprend également Deauville, North Hatley et le canton de Hatley.
Zone 7	Fleurimont – comprend également Saint-Élie-d'Orford et Stoke.
Zones 1-7	RMR de Sherbrooke

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

**1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - District Est	0,6	1,6	0,5	0,5	0,8	0,7	0,2	0,5	0,6	0,7
Zone 2 - District Centre	0,6	3,2	0,8	0,9	1,2	2,4	1,5	2,0	1,0	1,9
Zone 3 - District Ouest	1,6	1,0	1,2	0,9	0,5	1,4	0,3	1,2	0,8	1,2
Zone 4 - District Nord	1,5	1,2	0,3	1,9	1,9	1,0	0,7	0,9	1,3	1,2
Anc. ville de Sherbrooke	1,1	1,7	0,7	1,0	1,1	1,1	0,6	1,0	0,9	1,1
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	2,1	4,0	0,5	1,4	1,5	1,4	2,3	2,0	1,4	1,5
Zone 6 - Rock Forest	**	**	0,0	0,8	0,2	2,0	0,6	0,9	0,3	1,6
Zone 7 - Fleurimont	**	**	0,0	2,5	0,1	0,0	0,4	0,0	0,2	0,4
Sherbrooke (RMR)	1,1	1,8	0,6	1,1	1,0	1,1	0,8	1,0	0,9	1,2

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - District Est	305	304	380	393	486	485	586	592
Zone 2 - District Centre	299	323	357	368	424	433	525	517
Zone 3 - District Ouest	322	332	378	383	456	466	541	551
Zone 4 - District Nord	370	381	442	463	551	561	654	666
Anc. ville de Sherbrooke	328	337	392	406	496	504	597	608
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	336	334	390	409	464	478	589	597
Zone 6 - Rock Forest	**	a.l.e.	395	413	544	561	551	621
Zone 7 - Fleurimont	**	**	**	419	483	501	581	603
Sherbrooke (RMR)	328	337	392	407	495	505	591	607

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - District Est	8	483	10	2 048	20	3 007	3	665	41	6 204
Zone 2 - District Centre	14	450	7	757	12	511	4	194	37	1 913
Zone 3 - District Ouest	5	508	12	1 349	34	2 430	9	730	60	5 016
Zone 4 - District Nord	6	494	27	1 424	31	3 138	10	1 115	74	6 172
Anc. ville de Sherbrooke	33	1 936	56	5 579	97	9 087	26	2 704	212	19 305
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	3	87	13	948	26	1 869	9	471	52	3 375
Zone 6 - Rock Forest	**	**	2	249	23	1 123	3	387	28	1 760
Zone 7 - Fleurimont	**	**	4	179	0	784	0	255	4	1 225
Sherbrooke (RMR)	36	2 031	76	6 955	146	12 862	39	3 817	296	25 665

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - District Est	3,4	1,6	0,9	0,6	1,4	1,2	0,7	0,6	1,3	1,0
Zone 2 - District Centre	1,7	3,2	0,8	0,9	1,9	2,4	1,5	2,0	1,4	1,9
Zone 3 - District Ouest	1,6	1,7	1,4	1,4	0,8	1,4	0,7	1,7	1,0	1,5
Zone 4 - District Nord	2,3	1,4	0,5	2,4	2,2	1,1	1,7	1,2	1,7	1,5
Anc. ville de Sherbrooke	2,3	1,9	0,9	1,3	1,5	1,3	1,2	1,2	1,4	1,4
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	2,1	4,0	0,7	1,4	1,8	1,5	2,8	2,0	1,7	1,6
Zone 6 - Rock Forest	**	**	0,0	1,2	0,9	2,2	1,5	1,9	0,9	2,0
Zone 7 - Fleurimont	**	**	9,7	2,5	2,9	0,0	0,4	0,4	3,3	0,4
Sherbrooke (RMR)	2,3	2,0	1,1	1,3	1,6	1,3	1,4	1,3	1,5	1,4

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	0,0	3,9	1,2	0,5	1,6	1,7	0,0	1,3	1,0	1,6
1940 à 1959	**	**	0,8	2,6	0,9	1,1	1,3	0,6	0,9	1,6
1960 à 1974	2,4	1,3	0,5	0,7	0,5	1,3	0,6	1,6	0,7	1,1
1975 à 1989	0,4	1,1	0,5	1,0	0,5	0,7	0,6	0,9	0,5	0,8
1990 à 1999	**	**	**	**	0,2	0,4	0,0	0,2	0,3	0,6
2000 ou après	0,0	1,6	**	**	5,3	2,9	3,6	1,4	4,1	2,5
Tous les immeubles	1,1	1,8	0,6	1,1	1,0	1,1	0,8	1,0	0,9	1,2

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sherbrooke (RMR)								
Avant 1940	298	303	347	354	423	426	502	494
1940 à 1959	**	**	363	395	440	458	**	**
1960 à 1974	321	332	393	397	462	477	555	565
1975 à 1989	365	368	404	419	484	500	593	601
1990 à 1999	**	**	**	**	527	543	635	652
2000 ou après	**	**	**	**	681	668	762	766
Tous les immeubles	328	337	392	407	495	505	591	607

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0	1,3	1,1	0,6	0,9	0,0	0,1	0,6	0,7
6 à 19 unités	1,1	2,7	0,1	0,9	1,5	1,2	1,1	1,2	1,1	1,2
20 à 49 unités	1,7	1,2	0,8	0,8	0,5	0,7	1,1	1,7	0,8	0,9
50 à 99 unités	0,4	1,6	0,4	2,8	2,2	2,6	1,5	2,4	1,3	2,5
100 unités et +	1,0	2,3	0,5	1,8	0,9	3,6	**	**	0,7	2,1
Tous les immeubles	1,1	1,8	0,6	1,1	1,0	1,1	0,8	1,0	0,9	1,2

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sherbrooke (RMR)								
3 à 5 unités	**	274	353	370	525	510	604	629
6 à 19 unités	316	327	374	385	475	490	572	578
20 à 49 unités	313	332	394	407	479	493	559	581
50 à 99 unités	364	369	457	489	553	589	633	668
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	328	337	392	407	495	505	591	607

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

RMR de Sherbrooke

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - District Est	0,5	0,0	0,3	0,4	0,5	0,4	3,3	5,0	**	**
Zone 2 - District Centre	0,0	0,7	1,0	2,9	2,6	1,6	**	**	**	**
Zone 3 - District Ouest	1,3	1,8	0,5	1,0	1,0	1,1	0,0	1,1	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4 - District Nord	0,5	0,0	2,4	1,1	0,7	0,6	1,0	2,2	0,8	3,7
Anc. ville de Sherbrooke	0,7	0,6	1,0	1,1	0,8	0,7	1,4	2,7	0,7	2,1
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	0,0	0,8	2,6	1,8	0,8	1,5	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Rock Forest	0,5	1,3	0,0	2,3	0,4	0,8	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7 - Fleurimont	0,0	0,7	0,0	0,0	0,4	0,4	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sherbrooke (RMR)	0,6	0,7	1,1	1,2	0,8	0,9	1,3	2,5	0,7	2,1

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Sherbrooke**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 500 \$	1,2	1,7	0,6	0,8	0,5	0,8	1,0	0,5	0,6	0,9
500 à 549 \$	**	**	**	**	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,6
550 à 599 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,2	0,7	0,3	2,1	0,6	1,3
600 à 649 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,4	0,5	0,5	0,3	0,4	0,7
650 à 699 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	3,1	4,1	0,0	0,7	2,5	2,9
700 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	9,6	2,7	2,8	1,4	5,8	2,0
Toutes les fourchettes	1,1	1,8	0,6	1,1	1,0	1,1	0,8	1,0	0,9	1,2

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logement (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

**1.4 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Sherbrooke**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 500 \$	1,2	1,7	0,6	0,8	0,5	0,8	1,0	0,5	0,6	0,9
500 à 549 \$	**	**	**	**	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,6
550 à 599 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,2	0,7	0,3	2,1	0,6	1,3
600 à 649 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,4	0,5	0,5	0,3	0,4	0,7
650 à 699 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	3,1	4,1	0,0	0,7	2,5	2,9
700 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	9,6	2,7	2,8	1,4	5,8	2,0
Toutes les fourchettes	1,1	1,8	0,6	1,1	1,0	1,1	0,8	1,0	0,9	1,2

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logement (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Sherbrooke, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 1 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : **cam_qc@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

2005-12-07

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64449_2005_A01